

Восстановление рынков жилищного строительства



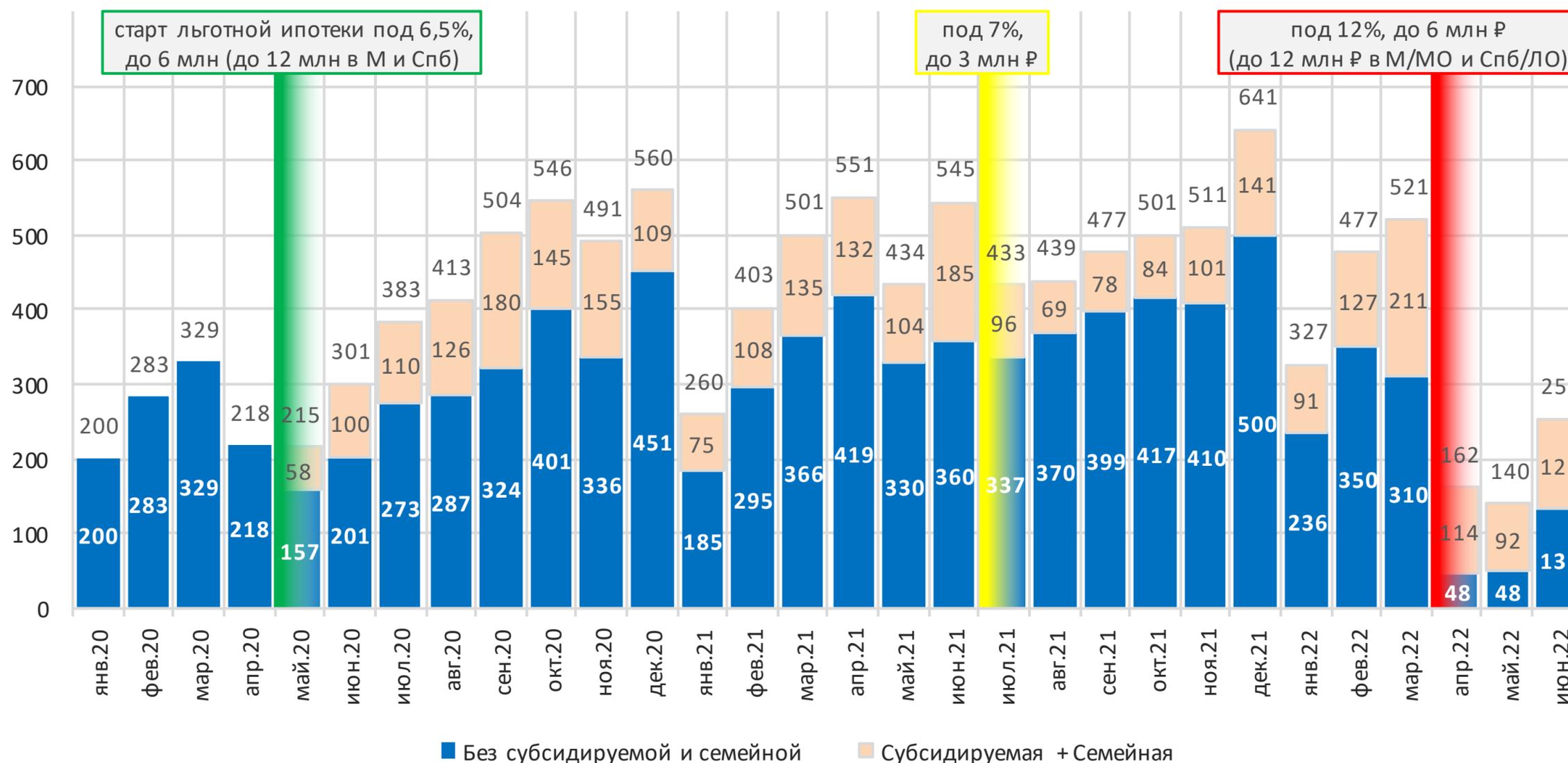
Кирилл Холопик

руководитель портала EPZ.RF

17 августа 2022 г.

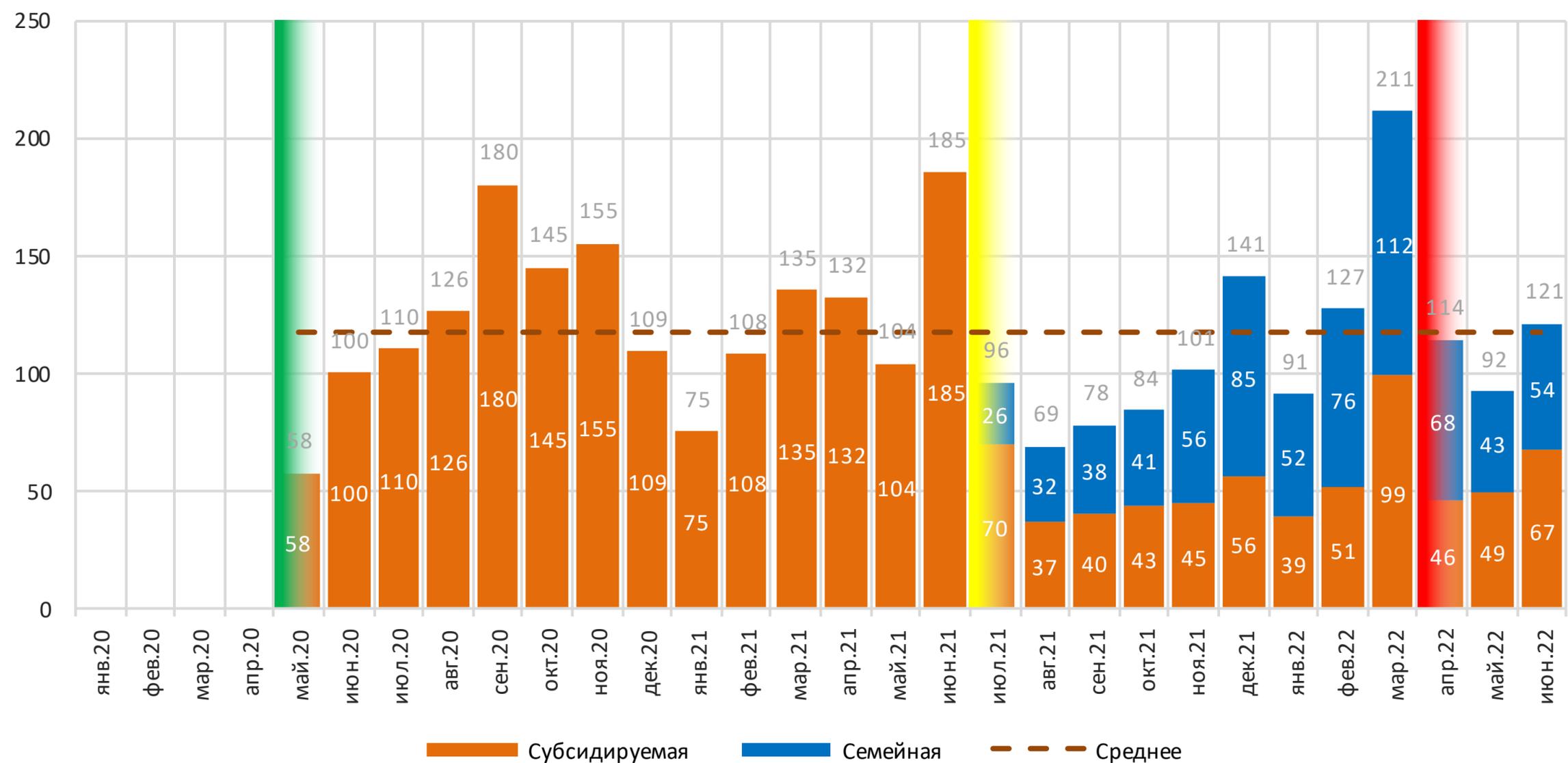
ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

Ипотека без льготных программ, данные ЦБ, млрд руб.



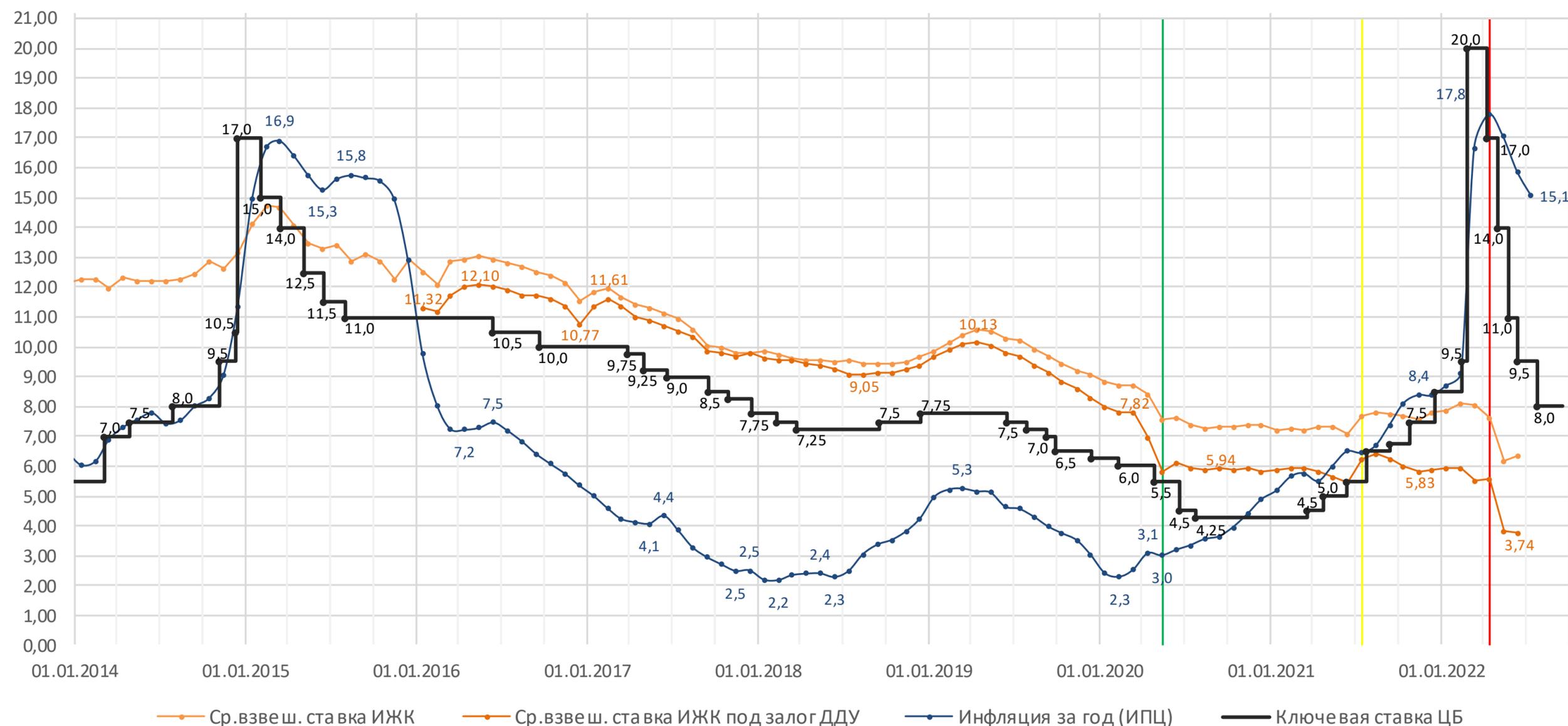
Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.

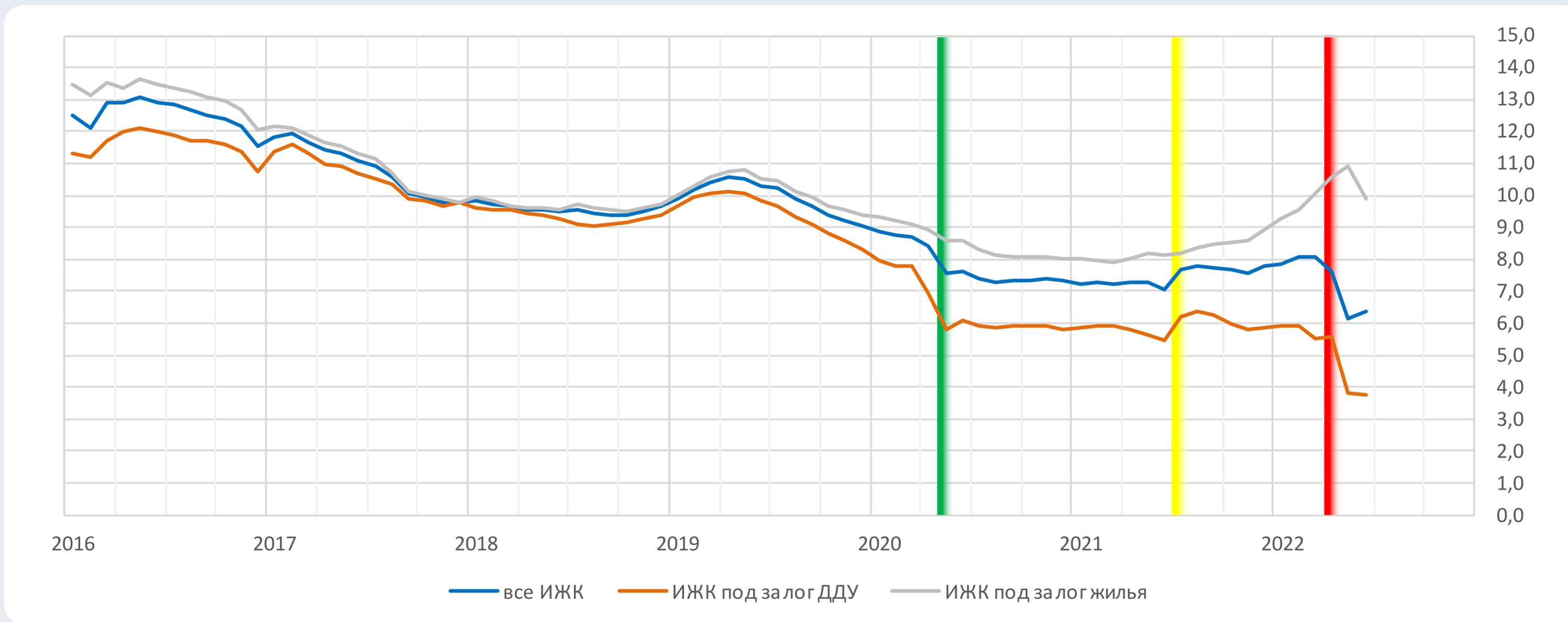


Зависимость: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

Динамика Средневзвешенной ставки ИЖК в зависимости от Ключевой ставки ЦБ и инфляции

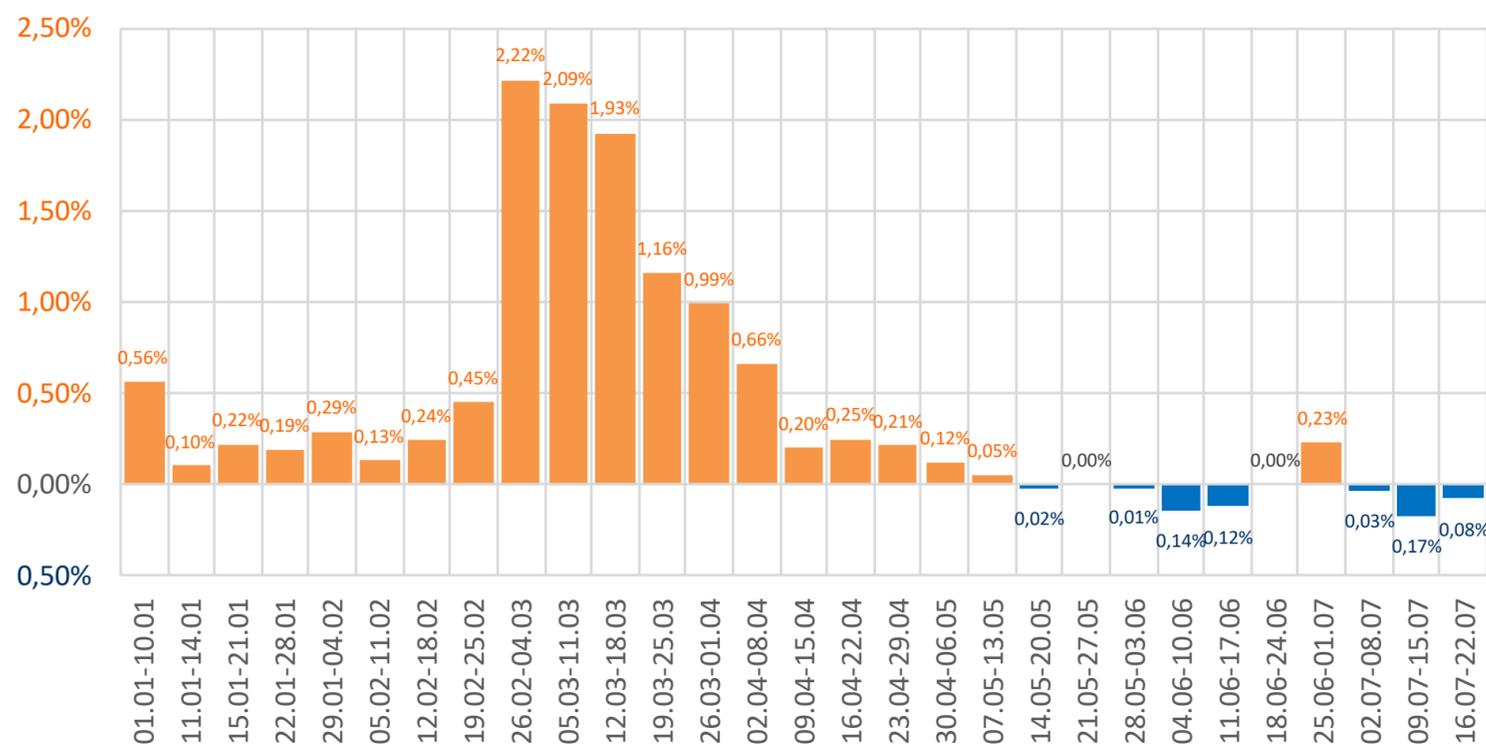


Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

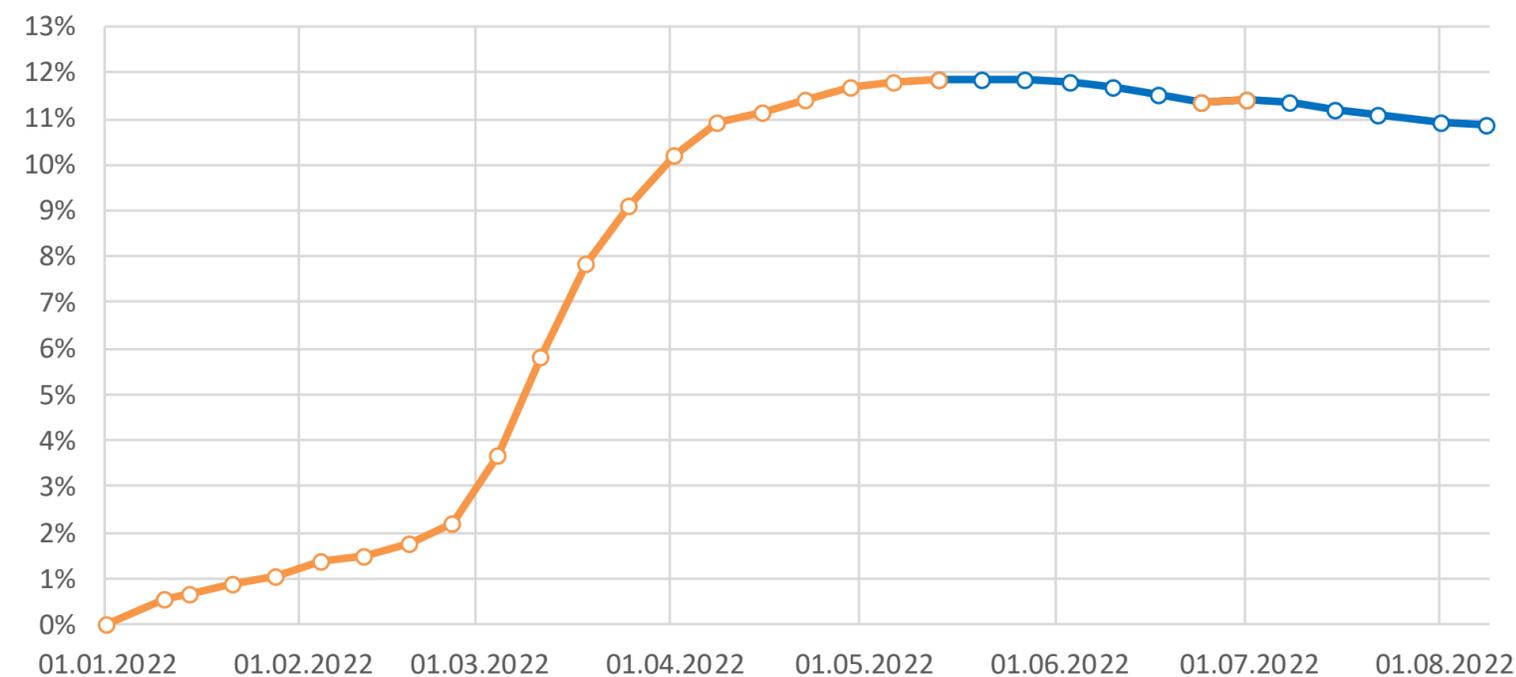


ИНФЛЯЦИЯ В ПОСЛЕДНИЕ 8 НЕДЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный недельный прирост потребительских цен (с начала года)



ИНДЕКСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ (июль 2022 г. к июлю 2021 г.) Данные Росстата

**ПРОДАЖИ
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ
В ИЮНЕ 2022 ГОДА
ВЫРОСЛИ НА 1,8%***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ
ВЫРОСЛИ НА 5,1%****

*к маю 2022

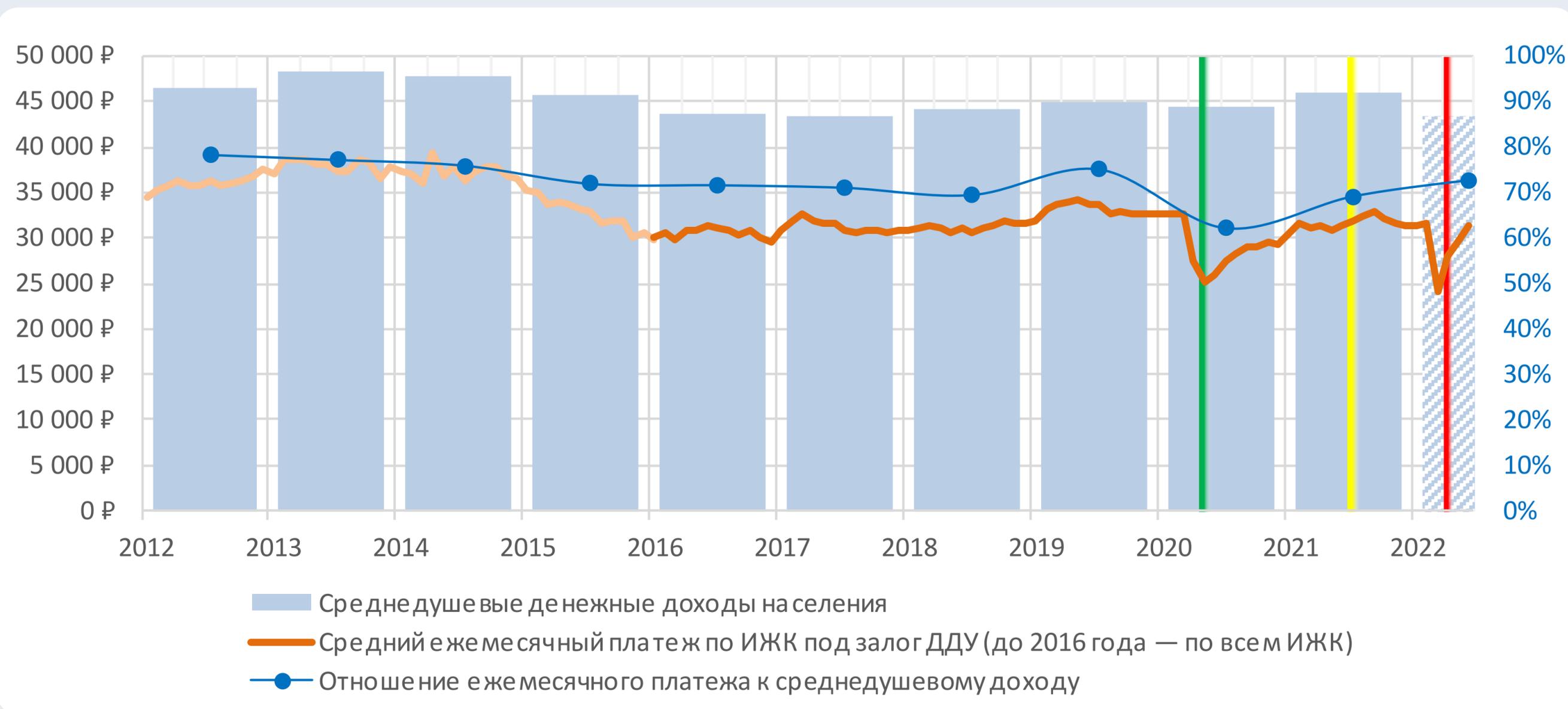
**к 1 июня 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

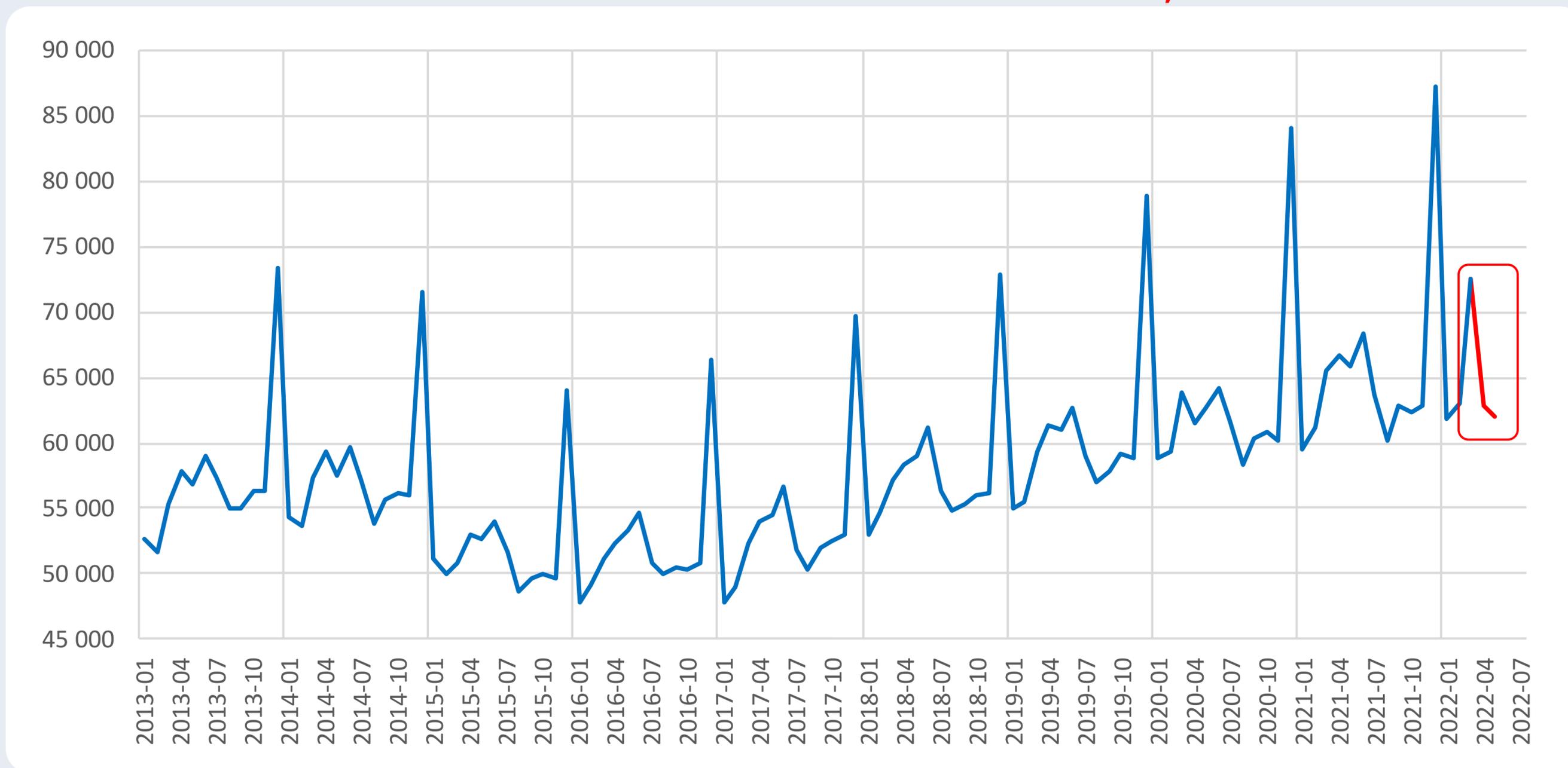
	Июль 2022 г. к			Январь-июль 2022 г. к январю-июлю 2021 г.	Справочно			январь-июль 2021 г. к январю-июлю 2020 г.
	июль 2021 г. к				июль 2021 г. к			
	июню 2022 г.	декабрю 2021 г.	июлю 2021 г.		июню 2021 г.	декабрю 2020 г.	июлю 2020 г.	
Ткани	99,71	111,06	112,13	108,97	100,11	101,75	102,92	102,77
Одежда и белье	100,05	106,78	109,17	107,51	100,02	101,10	102,48	102,17
Трикотажные изделия	100,13	107,80	110,97	108,87	100,09	101,18	102,98	102,63
Обувь	99,66	106,30	108,47	106,95	99,94	100,52	101,98	101,63
Моющие и чистящие средства	100,15	128,87	132,70	124,33	100,51	104,33	106,74	106,48
Табачные изделия	100,67	104,93	108,84	113,56	101,82	112,50	115,96	111,98
Электротовары и другие бытовые приборы	96,69	117,43	121,27	121,83	100,46	101,00	103,77	104,49
Телерадиотовары	97,87	102,33	109,70	118,35	100,98	105,17	104,99	103,33
Строительные материалы	98,14	108,15	106,40	121,52	105,14	125,78	130,01	115,09
Бензин автомобильный	99,95	100,31	103,81	106,10	100,70	105,17	105,84	105,24
Медикаменты	99,72	108,06	110,26	110,09	100,34	102,54	106,50	107,46

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

В мае (с учетом инфляции):
-14,4 % к марту 2022
-5,6 % к маю 2021



Сбор НДФЛ в консолидированном бюджете

В мае (без учета инфляции):

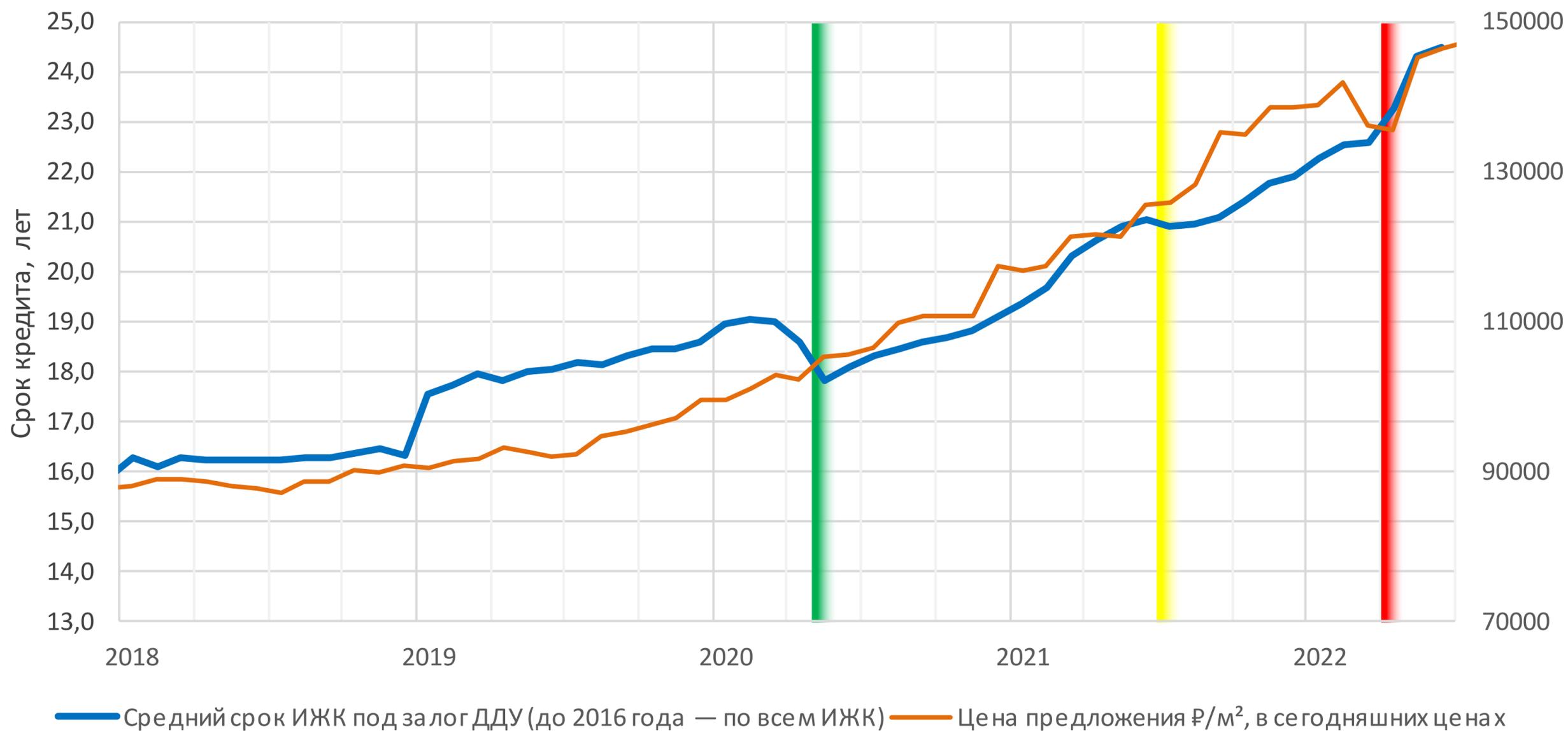
- **1,3 % к апрелю 2022**

+**14,5 % к маю 2021**

НДФЛ и среднедушевые доходы, % г/г



СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

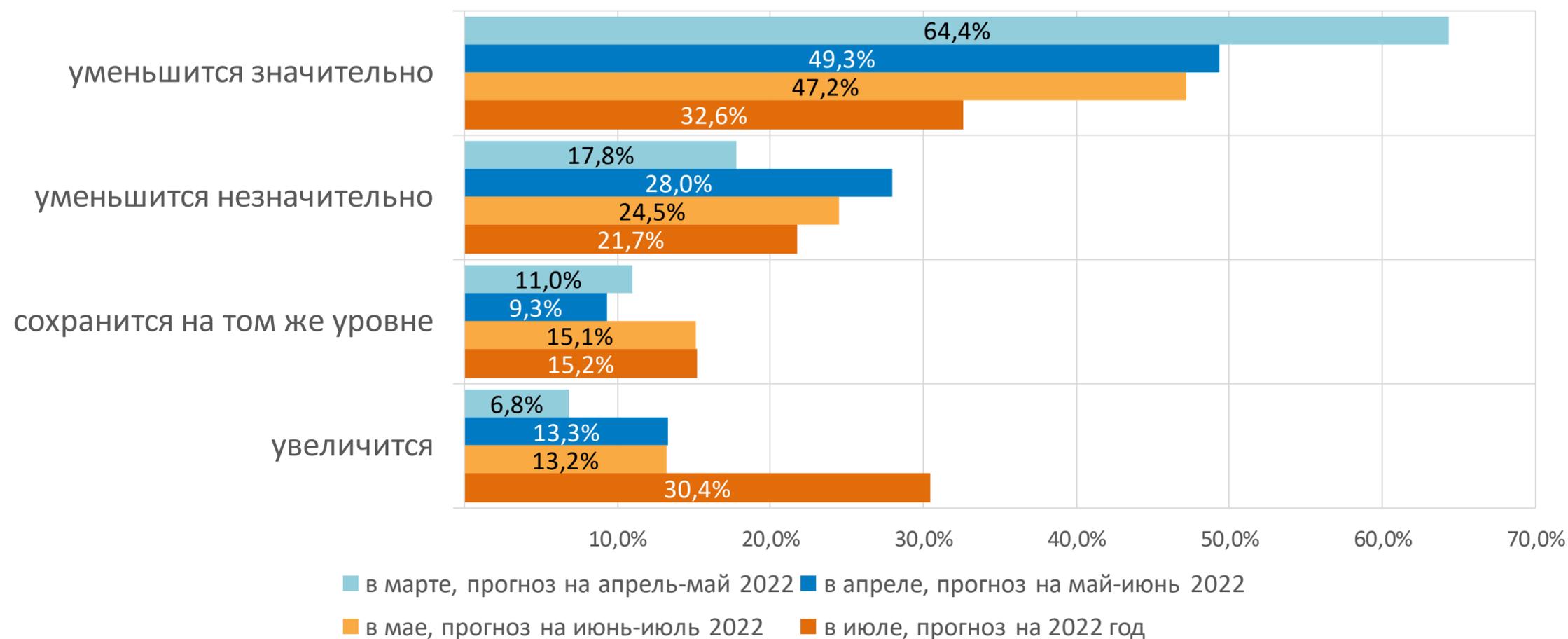


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

Что будет с ипотекой под ДДУ



Снижение количества выданных ипотек

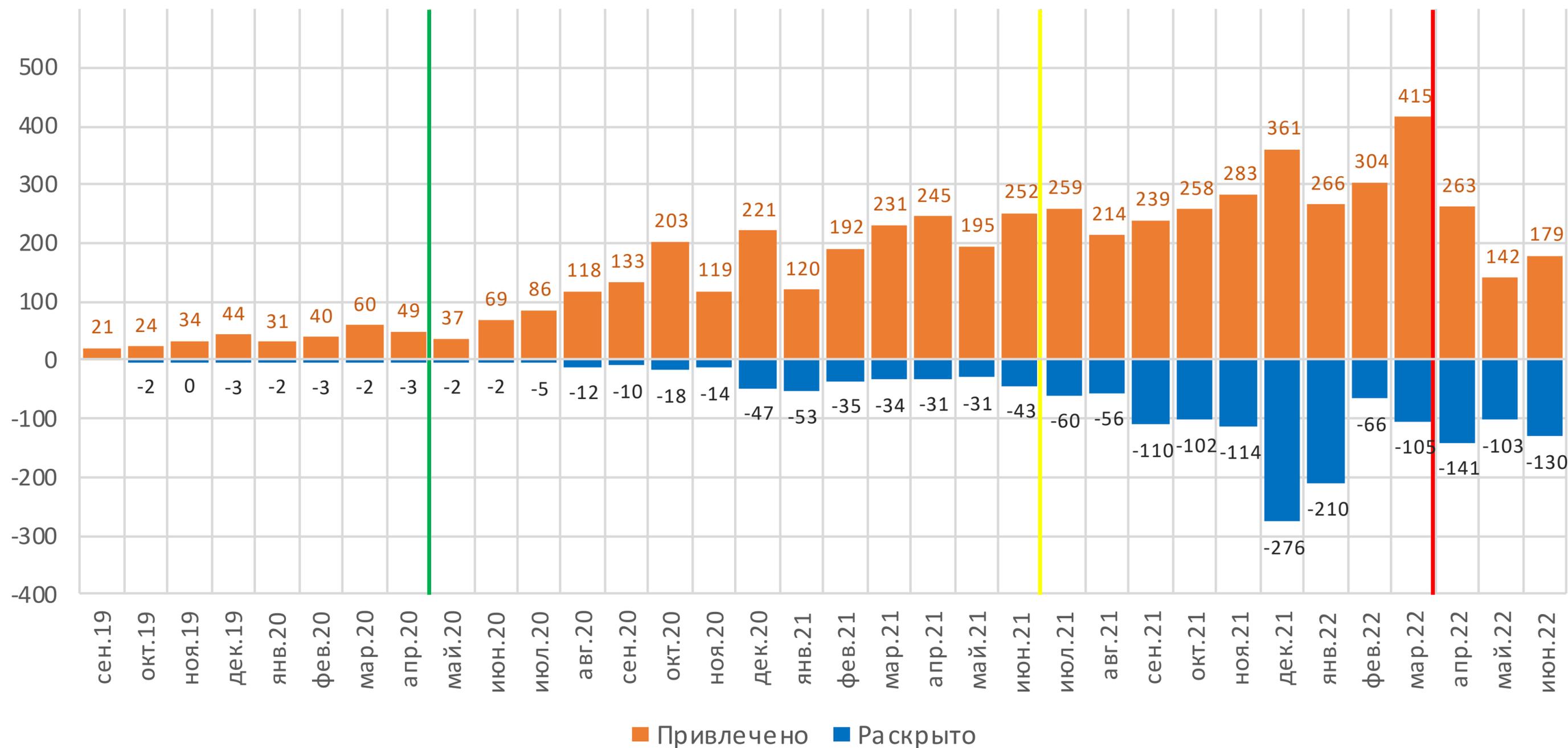
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?

РИСКИ

- Взгляд граждан – рост неуверенности в себе, в застройщике, в банке
- Взгляд банка – рост неуверенности в заемщике, в ликвидности предмета залога, рынке ипотечных закладных

ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

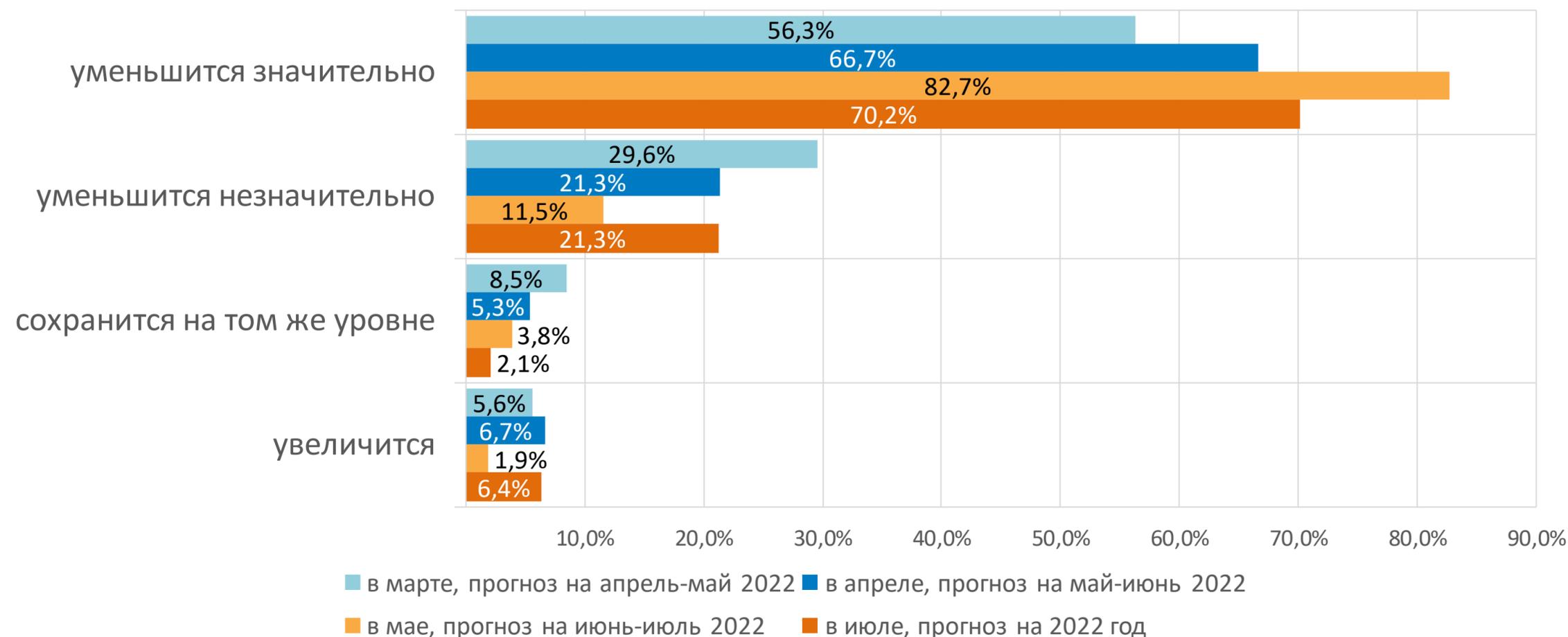


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

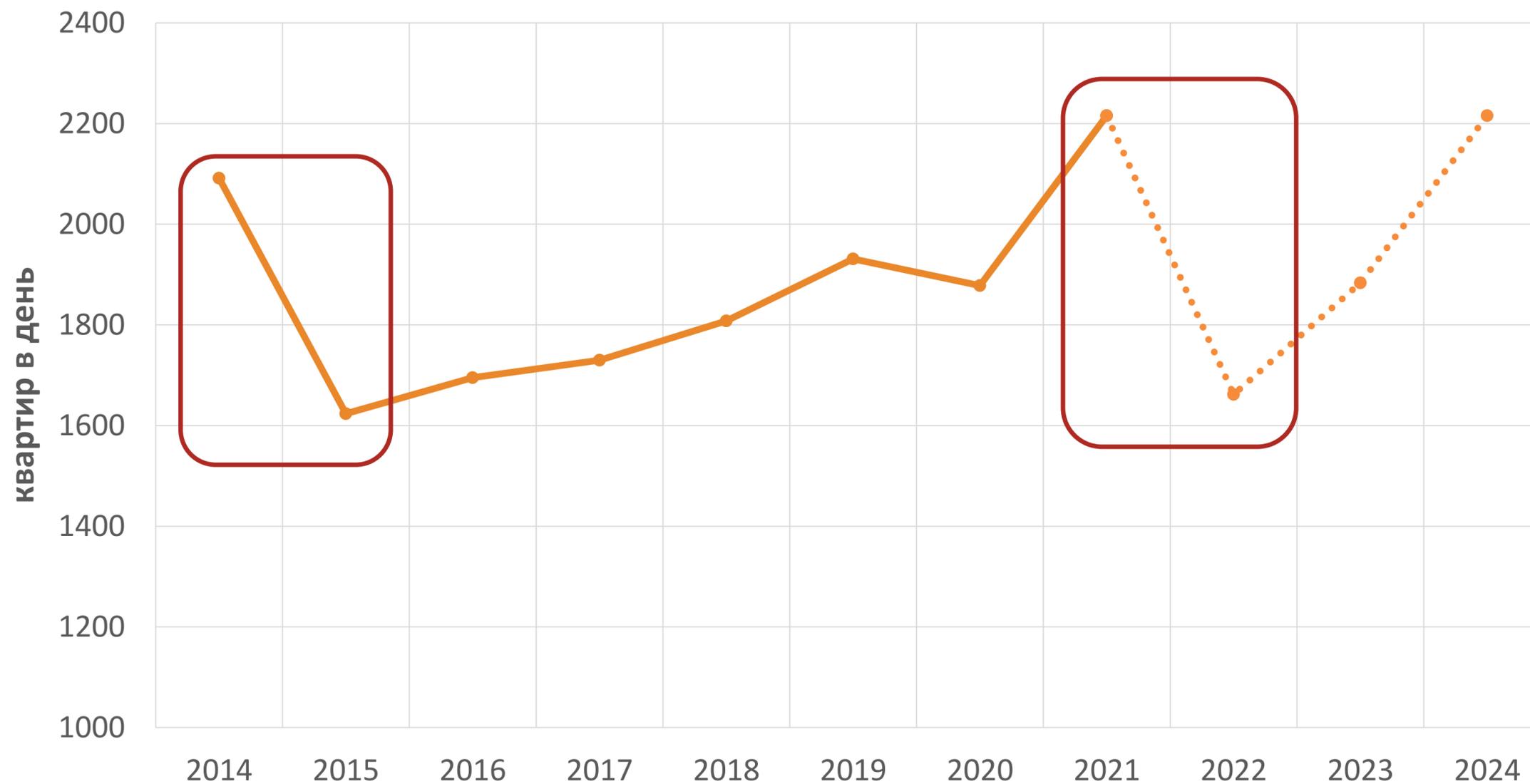
Что будет с продажами новостроек



Прогноз EP3.РФ:

снижение продаж
по ДДУ на 25% по
итогам 2022г.

Продажи по ДДУ



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

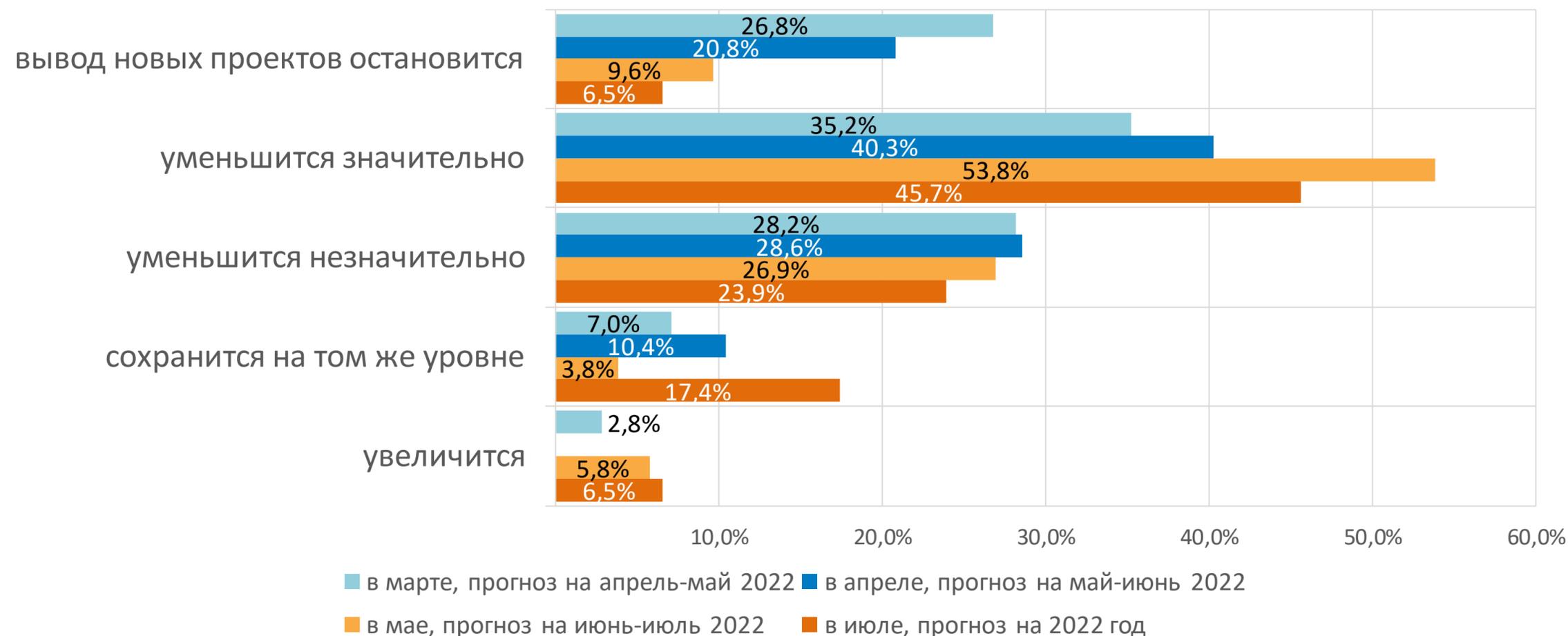


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

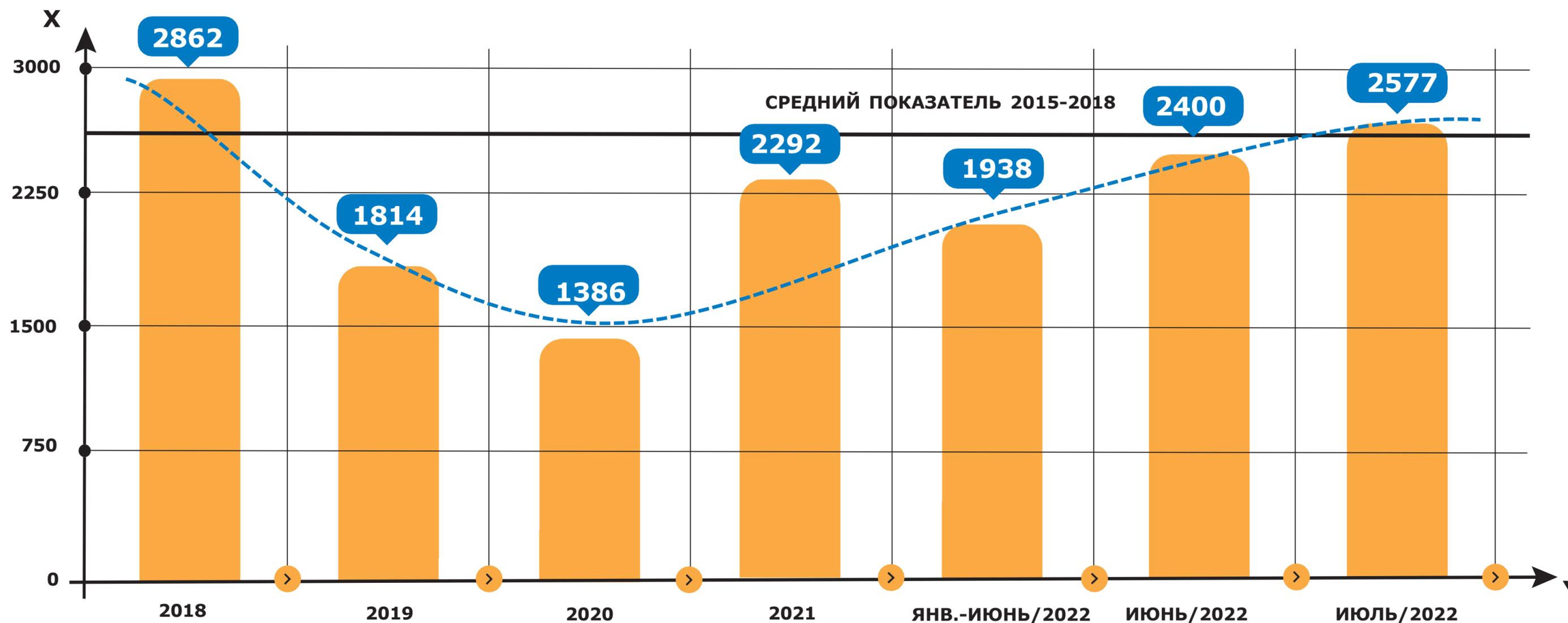


В июле, прогноз на 2022

Что будет с выводом новых проектов

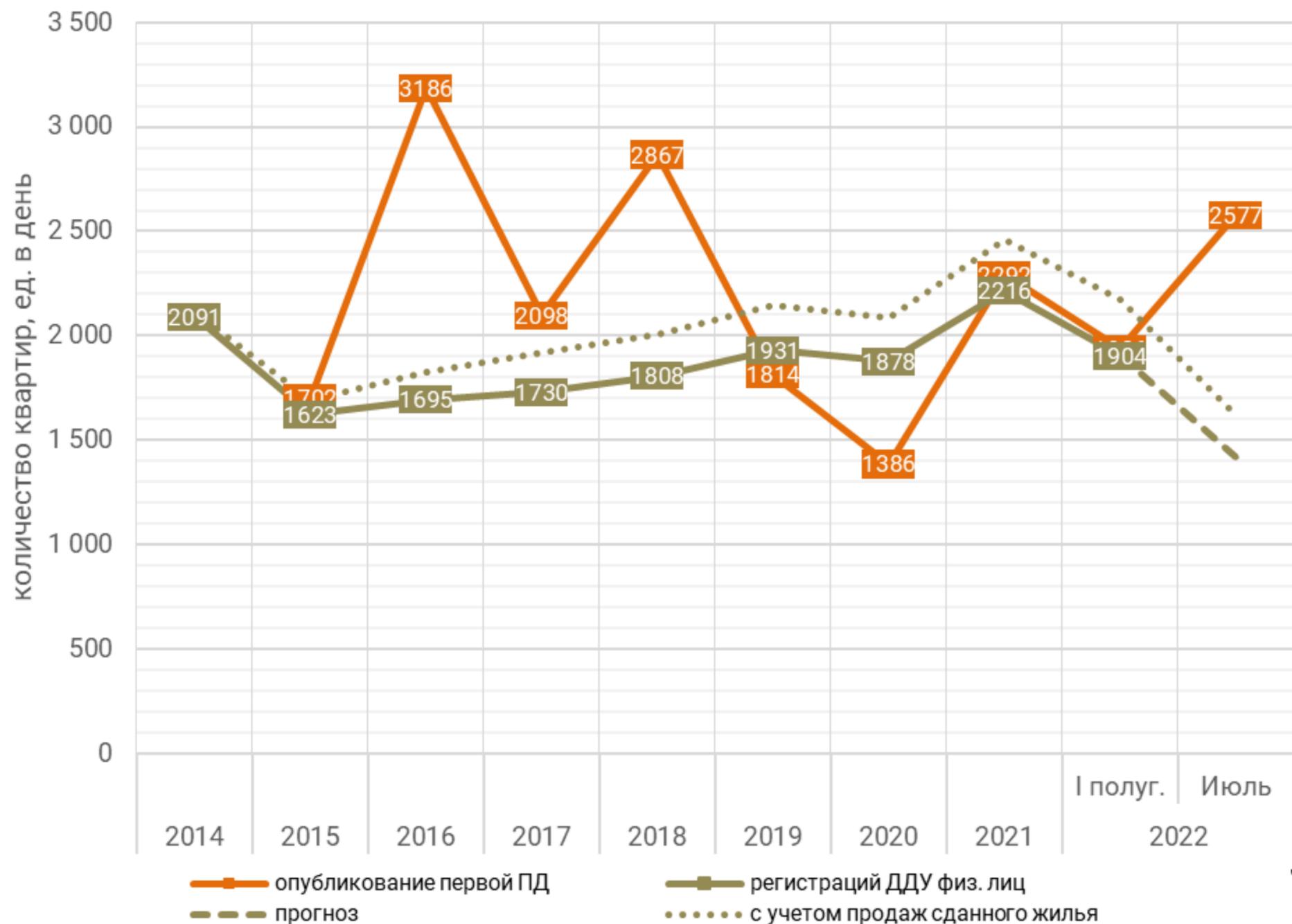


Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

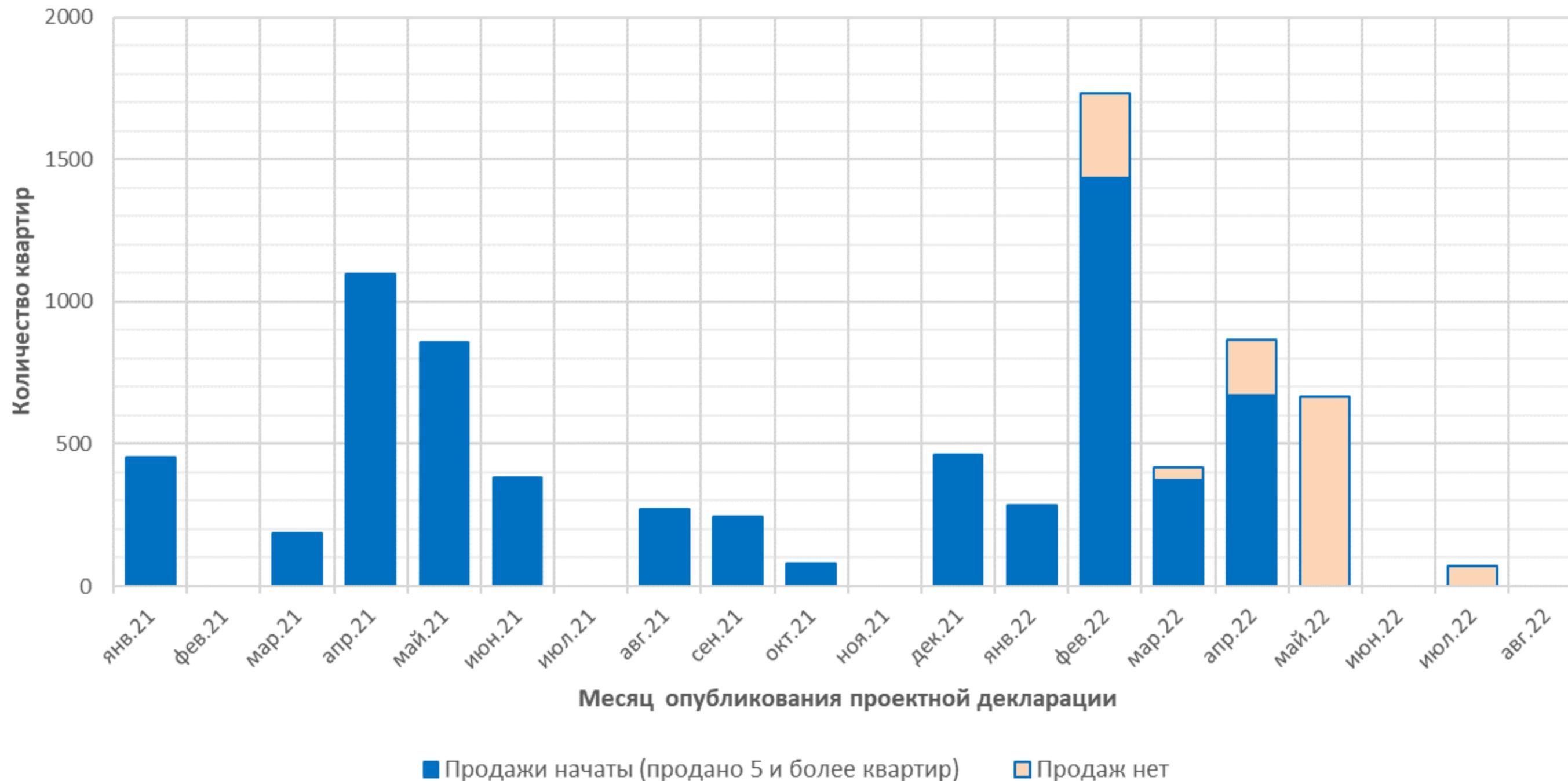
Скорость изменения основных показателей рынка новостроек: количество квартир, ед. в день



* данные на 13.08.2022, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

© erzrf.ru

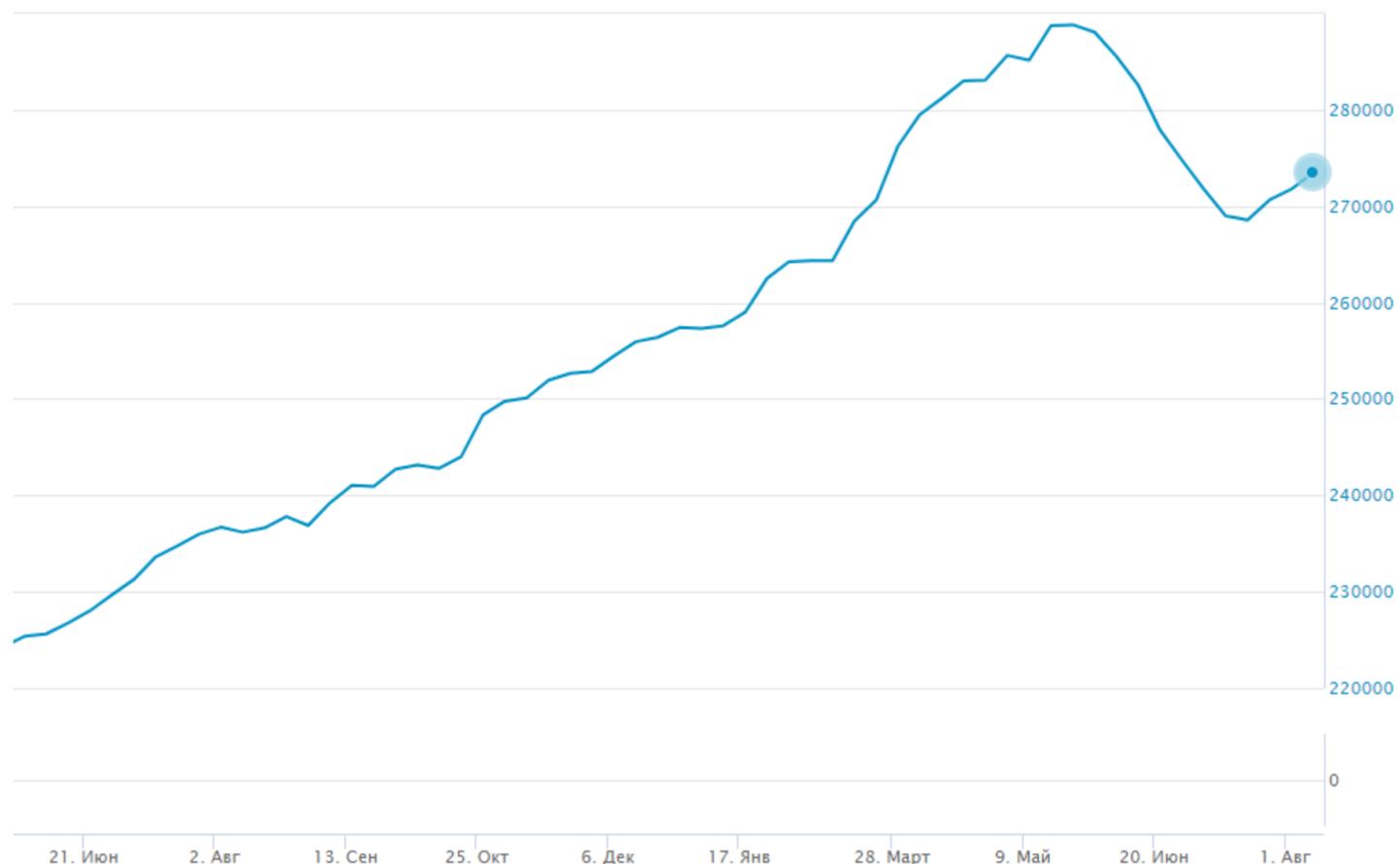
Вывод новых проектов в Алтайском крае, квартир в месяц



№	Квартал опубликования первой ПД	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Полное наименование группы компаний
1	I	Шотландия	Барнаул	280-летия Барнаула	22	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ШОТЛАНДИЯ
2		Дом по ул. Владимира Ленина	Бийск	Владимира Ленина	260	Строительная компания ЭТОДОМ
3		По ул. Титова	Новоалтайск	Титова	8	Горем-3
4		По ул. Титова	Новоалтайск	Титова	8	Горем-3
5		По ул. Титова	Новоалтайск	Титова	8	Горем-3
6		Колумб	Барнаул	Павловский	196	Инвестиционно-строительная компания Алгоритм
7		Колумб	Барнаул	Павловский	196	Инвестиционно-строительная компания Алгоритм
8		Колумб	Барнаул	Павловский	196	Инвестиционно-строительная компания Алгоритм
9		Колумб	Барнаул	Павловский	196	Инвестиционно-строительная компания Алгоритм
10		По ул.Папанинцев	Барнаул	Папанинцев	143-145	Милан
11		Дом по ул. Пролетарская, 125	Барнаул	Пролетарская	125	Строительная компания ПакПластика
12		ДОМЪ80	Барнаул	Пролетарская	80	Специализированный застройщик СОК
13		Адалин на Семенова	Барнаул	Сергея Семенова	27	Группа компаний Адалин
14		Адалин на Семенова	Барнаул	Сергея Семенова	27	Группа компаний Адалин
15		Адалин на Семенова	Барнаул	Сергея Семенова	27	Группа компаний Адалин
16		Адалин на Семенова	Барнаул	Сергея Семёнова	27	Группа компаний Адалин
17	II	Шотландия	Барнаул	Т.В. Христенко	8	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ШОТЛАНДИЯ
18		Ёлочки	Барнаул	Им. В.Т. Христенко	7	Жилищная инициатива
19		Opera Residence	Барнаул	Сибирский	36в	СЗ ЛЕГИАН
20		Opera Residence	Барнаул	Сибирский	36в	СЗ ЛЕГИАН
21		Норд-Вест	Барнаул	Северо-Западная	48А	Инвестиционно-строительная компания Авангард
22		Дом по ул. Сиреневая, 52	Барнаул	Сиреневая	52	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ШОТЛАНДИЯ
23	III	Дом по ул. Беляева	Барнаул	Беляева	14	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ШОТЛАНДИЯ

ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

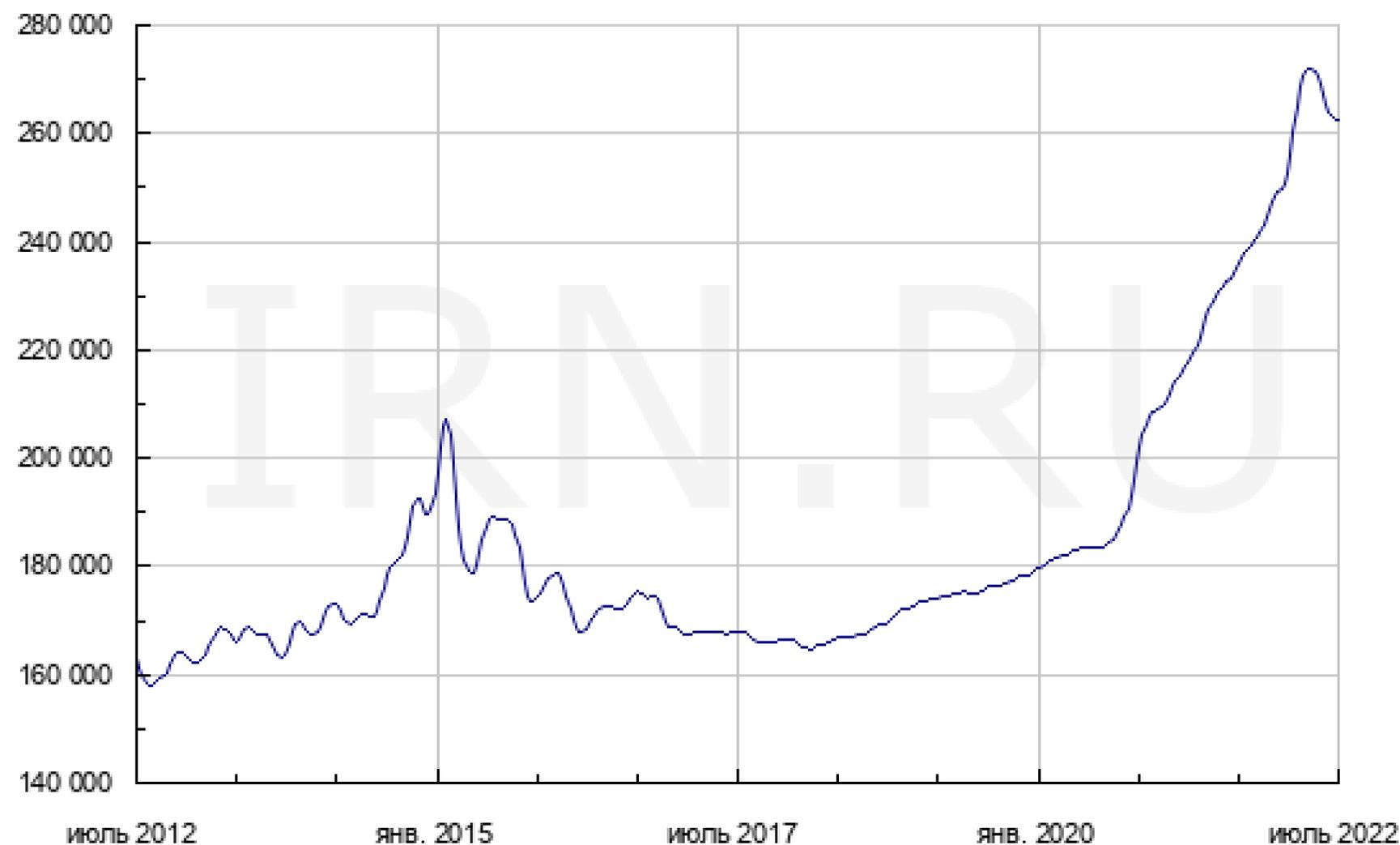
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 10.08.2022 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
273 479,32		0,64%	
Открытие	273 479,32	Предыдущее закрытие	271 752,42
Максимальное	273 479,32	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	273 479,32	Мин. за год	236 618,8
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	1,05%
Капитализация, руб	273 479,317	Изм. с начала года, %	6,24%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

Средний уровень цен на жильё, руб./кв.м.



Источник: www.im.ru



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

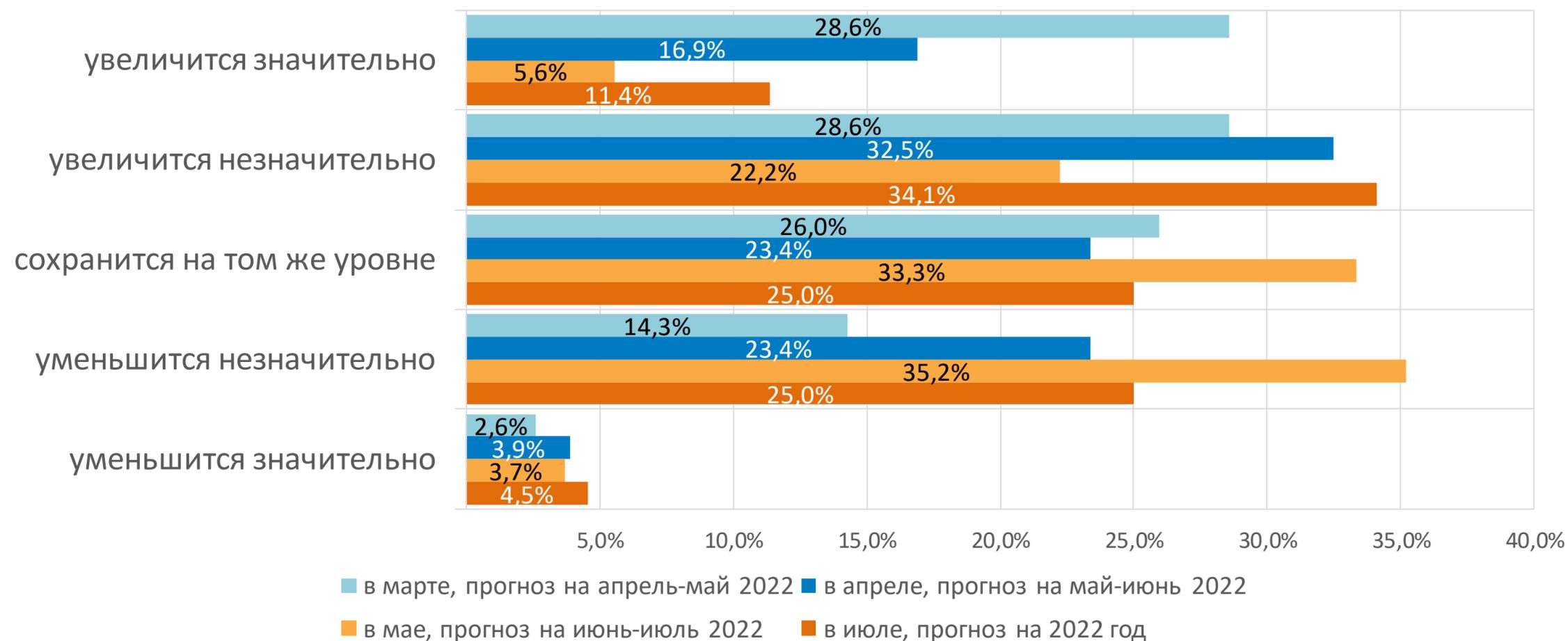


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



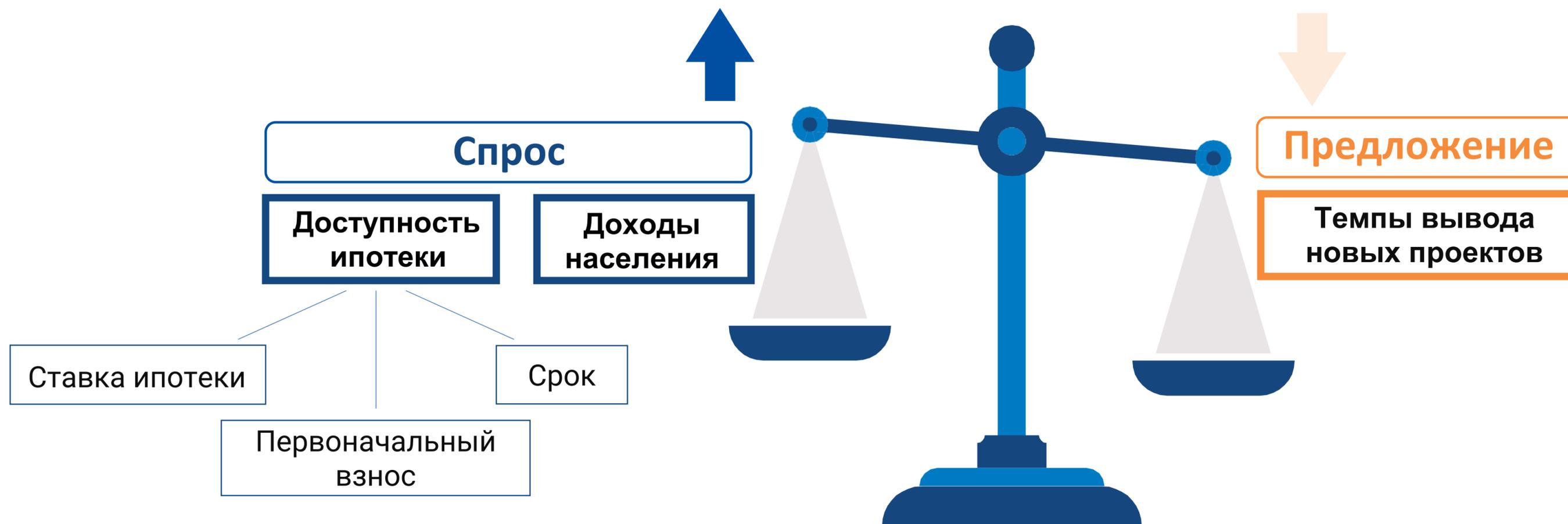
В июле, прогноз на 2022

Что будет с ценами



ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?

Цена продаж новостроек



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:
Цены существенно не изменятся

2015 год



2022 год





Тg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

Кирилл Холопик

руководитель портала ЕРЗ.РФ